Gemeente Breda

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Breda.

Nr. 58304

1 juli

2015

Vaststelling Huisvestingsverordening Breda 2015

Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 25 juni 2015 de Huisvestingsverordening Breda 2015 heeft vastgesteld.

Inwerkingtreding

De verordening wordt van kracht met ingang van de dag na die van deze bekendmaking en werkt terug tot en met 1 juli 2015.

Rechtsmiddelen

Tegen het besluit tot vaststelling van de verordening is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Verordening

De raad van de gemeente Breda,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 mei 2015;
gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 en
gezien het advies van de commissie Ruimte;
overwegende dat:

- binnen de gemeente Breda sprake is van schaarste aan betaalbare woonruimte met onevenwichtige en onrechtvaardige effecten en een stagnerende doorstroming op de huurwoningmarkt;
- 14% van de doelgroep van beleid van de Bredase woningcorporaties zelfstandige woonruimte huurt op de particuliere huurwoningmarkt. Hiermee heeft de particuliere huurmarkt een substantiële rol bij de huisvesting van deze doelgroep.

besluit vast te stellen de **Huisvestingsverordening Breda 2015**

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:
a *wet*: de Huisvestingswet 2014;
b.*omgevingsvergunning voor (ver)bouw*: vergunning als bedoeld in artikel 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De wet die heeft geleid tot de totstandkoming van het gebouw, van welk gebouw thans splitsing van het daarop rustende recht wordt gevraagd.
c. zelfstandige woonruimte: woonruimte met een eigen, afsluitbare, toegang welke door één huishouden mag worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen zoals badkamer, toilet en keuken buiten de woonruimte.

Artikel 2. Vergunningplichtige gebouwen

1. De volgende categorieën gebouwen bevattende woonruimte(n) mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte:
   a. gebouwen in eigendom van particuliere verhuurders, institutionele beleggers, toegelaten instellingen, bevattende verhuurde of voormalig (12 maanden of korter geleden op datum van aanvraag vergunning) verhuurde woonruimte(n), en
   b. waarvan de huurprijs of voormalige huurprijs van of meer van de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten lager is dan het bedrag dat is vastgesteld op grond van artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de Huurtoeslag.

2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 3. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. De aanvraag moet zijn ondertekend en gedagtekend en tenminste inhouden:
   a. naam en adres van de aanvrager, alsmede een correspondentieadres in Nederland indien de aanvrager niet woonachtig of gevestigd is in Nederland;

b. straat en huisnummer van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
c. kadastrale ligging van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
d. bouwjaar en datum van afgifte van de omgevingsvergunning voor (ver)bouw (of bouwvergunning) van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
e. het aantal appartementsrechten, bestemd tot gebruik als woning, waarin het recht op het gebouw zal worden gesplitst;
f. de tegenwoordige en toekomstige bestemming van de te vormen appartementsrechten.

3. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. een ingevuld woonwaarderingsformulier zelfstandige woonruimte, als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit huurprijzen woonruimte.
   b. een splitsingsplan, dat voldoet aan de eisen als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek,
   c. een door een registertaxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte(n) bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en
   d. indien de omgevingsvergunning voor (ver)bouw van de woning, op de datum van indiening aanvraag splitsingsvergunning, ouder is dan tien jaar, dient men een bouwkundig rapport aan te leveren. Dit door een registertaxateur opgesteld rapport bevat: een beschrijving en beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte(n) bestemde gedeelten van het gebouw; de fundering; het casco en de gas-, elektriciteits- en luchtbehandelingsinstallatie van het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten. Dit alles gelet op de eisen van het Bouwbesluit, zoals dat geldt op de dag van indiening van de aanvraag;

4. De aanvraag, alsmede alle daarbij behorende bescheiden dienen in de Nederlandse taal te zijn gesteld. Indien de bij de aanvraag behorende bescheiden niet zijn gesteld in de Nederlandse taal, dan dienen deze te zijn vergezeld van een door een in de desbetreffende vreemde taal beëdigde vertaler opgemaakte beëdigde vertaling van de aanvraag en die bescheiden.
5. Burgemeester en wethouders beslissen uiterlijk binnen twaalf weken na ontvangst de aanvraag. Deze termijn kan eenmaal voor ten hoogste vier weken worden verdaagd.

Artikel 4. Weigeringsgrondenmet betrekking tot de samenstelling van de woonruimtevoorraad

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden geweigerd als:
   a. de huurprijs of voormalige huurprijs van één of meer van de tot afzonderlijke woonruimte(n) bestemde gedeelten lager is dan het bedrag dat is vastgesteld op grond van artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de Huurtoeslag;
   b. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, voor zover het geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd is met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, of met enig wettelijk voorschrift geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen;
   c. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang; en
   d. het onder c genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
   e. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

Artikel 5. Weigeringsgrondenof gronden tot aanhouding van de vergunningaanvraag uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud:

1. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning verder weigeren indien:
   a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en
   b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende verzekerd is dat die gebreken zullen worden opgeheven.

2. Van gebreken als bedoeld in het vorige lid is in ieder geval sprake indien:
   a. burgemeester en wethouders ingevolge de artikelen 14 tot en met 25 van de Woningwet een aanschrijving hebben gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd;

b. het gebouw, waarop de aanvraag om een splitsingsvergunning betrekking heeft, een of meer woonruimten bevat, die ingevolge de artikelen 29 tot en met 38 van de Woningwet onbewoonbaar zijn verklaard.

3. Indien burgemeester en wethouders de aanvraag van een splitsingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in het tweede lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten.
4. De splitsingsvergunning wordt verleend, indien de in het besluit tot aanhouding, als bedoeld in het tweede lid, aangegeven gebreken zijn opgeheven binnen de daartoe in dat besluit aangegeven termijn.

Artikel 6. Intrekken van de splitsingsvergunning
Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken, indien:
1. niet binnen één jaar nadat de splitsingsvergunning onherroepelijk is, is overgegaan tot inschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
2. de vergunning is verleend op grond van de door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 7. Hardheidsclausule
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 8. Toezicht
1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.
2. Met de opsporing van de bij artikel 4.3 strafbaar gestelde feiten zijn, behalve de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering en de in artikel 75 van de wet aangewezen ambtenaren, belast de in het eerste lid genoemde ambtenaren, voor zover zij door de Minister van Justitie daartoe zijn aangewezen.
3. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheid als genoemd in artikel 77 van de wet.

Artikel 9. Intrekking oude verordening en overgangsrecht
1. De Huisvestingsverordening Breda 2005 wordt ingetrokken.

Artikel 10. Inwerkingtreding en citeertitel
1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2015 en vervalt op 30 juni 2019
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Breda 2015

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 juni 2015.
De voorzitter,
De griffier,

Toelichting

Algemeen
Uitgangspunten Huisvestingswet 2014
De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.
Wijzigingen in de woonruimtevoorraad
De wet biedt de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Dit moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de goedkope huur- als koopvoorraad. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de vergunning gediende belang. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon-

en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen leefbaarheids-overwegingen – in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning – een rol spelen.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 2. Vergunningplichtige gebouwen

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de Huisvestingswet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in dit artikel aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingswet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen (Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52).

Vindt de splitsing van het recht op een gebouw in appartementsrechten reeds plaats vóórdat de bouw plaatsvindt, dan is er geen sprake van het splitsen van een gebouw en is dus ook geen splitsingsvergunning nodig.

Artikel 3. Aanvraag vergunning

In dit artikel is geregeld welke stukken bij een aanvraag om een splitsingsvergunning ten minste moeten worden ingediend. Uit de Algemene wet bestuursrecht volgt dat de aanvraag schriftelijk moet worden ingediend. Daarnaast is in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregeld dat het college een aanvraagformulier kan vaststellen. Als een aanvraagformulier is vastgesteld, dan is de aanvrager verplicht om daarvan gebruik te maken. Indien een aanvraag niet compleet is, dan schrijft de Awb voor dat de aanvrager eerst in de gelegenheid moet worden gesteld om zijn aanvraag te completeren.

Wordt de aanvraag dan niet of onvolledig gecompleteerd, dan kan het college besluiten de aanvraag niet in behandeling te nemen.

Artikelen 4. en 5. Gronden voor weigering en aanhouding van aanvraag splitsingsvergunning

De genoemde weigeringsgronden hebben betrekking op de samenstelling van de woonruimte-voorraad, de indeling van de woonruimte en de staat van onderhoud van het te splitsen gebouw. Indien de indeling van de woonruimte en de staat van het onderhoud van het desbetreffende gebouw van dien aard is dat moet worden aangeschreven, dan geschiedt deze aanschrijving op grond van de Woningwet. Uit de aanschrijving blijkt met welke artikelen uit het Bouwbesluit strijd bestaat.

Hetgeen hierboven is aangegeven voor de weigeringsgronden geldt mutatis mutandis ook voor het aanhouden van een aanvraag en kunnen eveneens alleen worden toegepast indien deze zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening.

Artikel 6. Intrekken van de splitsingsvergunning

De bevoegdheid om een splitsingsvergunning in te trekken is ontleend aan artikel 26 van de Huisvestingswet. Alvorens daartoe wordt overgegaan zal de vergunninghouder op grond van de Awb in de gelegenheid moeten worden gesteld om daarover zijn mening kenbaar te maken. Tegen het intrekkingsbesluit staat vervolgens bezwaar, beroep en hoger beroep open.

Artikel 7. Hardheidsclausule

Onder zeer bijzondere omstandigheden mogen burgemeester en wethouders ten gunste van de aanvrager afwijken van deze verordening. Indien zij van oordeel zijn dat toepassing van de verordening tot een bijzondere hardheid leidt. Het moge duidelijk zijn dat van dit artikel slechts bij hoge uitzondering gebruik zal worden gemaakt. Het is niet opgenomen om de weigeringsgronden te omzeilen en ook niet om verwijtbaar handelen van de aanvrager, bijvoorbeeld het reeds op voorhand aangaan van contractuele verplichtingen met derden zonder in het bezit te zijn van een splitsingsvergunning, te rechtvaardigen.

Artikel 8. Intrekking oude verordening en overgangsrecht

In artikel 51, tweede lid, van de wet is geregeld dat de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet zes maanden na de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 vervalt.

In het derde en vierde lid van artikel 51 is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen. Deze vergunningen worden gelijkgesteld met de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014. Ook lopende bezwaarschriften vallen onder deze overgangsregeling, omdat bezwaarschriften altijd betrekking hebben op vergunningen of het weigeren of intrekken van vergunningen. In artikel 51, vijfde lid, van de wet is geregeld dat aanvragen die zijn ingediend op grond van de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet, worden afgehandeld krachtens de daarop gebaseerde (oude) verordening.